



تاريخ الصك: ٩/٨/١٤٤٤ هـ

رقم الصك: ٩٤٠١١٠٠٢٤٩٨٠



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

### صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن الجهة الشمالية قطعة الارض رقم 3127 من المخطط رقم م / م / 3 الواقع في حي بضاعة المنطقة المركزية بمدينة المدينة المنورة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ممر مشاه مختلف العروض يتراوح من 12م إلى 15م بطول: (4.89) أربعة متر و تسعة و ثمانون سنتيمتر + قوس 31.59م واحد و ثلاثون متر و تسعة و خمسون سنتيمتر

جنوباً: قطعة رقم 3128 بطول: (25) خمسة و عشرون متر

شرقاً: شارع انس بن مالك عرض 20م بطول: (27.98) سبعة و عشرون متر و ثمانية و تسعون سنتيمتر

غرباً: شارع ابي ايوب الأنصاري عرض 32م بطول: (7.87) سبعة متر و سبعة و ثمانون سنتيمتر ومساحتها: (612.851) ستمائة و إثني عشر متر مربعاً و ثمانمائة و واحد و خمسون مليمتر مربع فقط

المملوكة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 540110020852 في 17 / 9 / 1440 هـ هي في ملك / جمعية البيان الخيرية لأغراض التعليمية بموجب سجل الجمعيات الخيرية رقم 7032069788 في 24 / 4 / 1443 هـ و مرهونة لصالح / البنك الاسلامي للتنمية بموجب سجل حكومي رقم 7000874193 مقابل مبلغ وقدره : 0 مبلغ وقدره (48000000 ريال ) ثمانية واربعون مليون ريال وذلك مقابل تمويل انشاء فندق على هذه الارض ويتم سداد مستحقات البنك الاسلامي للتنمية عن هذا التمويل باقساط لمدة خمسة عشر عاما ،وفي حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعا .

وعليه جرى تحريره في 9 / 8 / 1444 هو صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.









معايير عالمية للتقييم العقاري  
International Standards Real Estate Valuation

# تقرير تقييم فندق بالمنطقة المركزية الجنوبية

بمدينة المنورة - حي النقا

رقم التقرير : 44,1270

مقدم إلى: مؤسسة البيان الخيرية للتعليم

1444/05/02 هـ

المدينة المنورة - طريق الملك عبد الله الدائري الثاني الشرقي. 📍

0148390190-0506310108- 4650215586 📞

[bunder55@hotmail.com](mailto:bunder55@hotmail.com) ©

## المواضيع

م	الموضوع	رقم الصفحة
١	ملخص التنفيذ ونطاق البحث	٠٣
١.١	الشروط والأحكام الخاصة	٠٤
١.٢	معايير التقييم	٠٥
١.٣	الملخص التنفيذي	٠٦
١.٤	موقع العقار على مستوى المدينة	٠٩
١.٥	موقع العقار على مستوى الاحياء	١٠
١.٦	نطاق البحث	١١
١.٧	المؤثرات على العقار	١١
٢	معلومات العقار	١٢
٢.١	بيانات ومواصفات العقار	١٣
٢.٢	حدود واطوال العقار	١٤
٢.٣	الخدمات والمرافق	١٤
٢.٤	صور العقار	١٥
٣	التقييم	١٨
٣.١	أساليب التقييم	١٩
٣.٢	التقييم	٢٠
٣.٣	القيمة التقديرية للعقار	٢٣
٣.٤	صلاحية المراجعة	٢٣
٤	الملاحق	٢٤
٤.١	مستندات العقار	٢٥
٤.٢	هوية المقيم والسجل التجاري	٢٧

## ١- ملخص التنفيذ ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ موقع العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ موقع العقار على مستوى الاحياء
- ١.٦ نطاق البحث
- ١.٧ المؤثرات على العقار

## 1.1 الشروط والأحكام الخاصة

### يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها، جميع الرسوميات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها.
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كبديل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسته تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

## ١.٢ معايير التقييم

### ➤ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

### ➤ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

### ➤ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

### ➤ مصادر المعلومات

المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:

- صك ملكية العقار
- رخصة البناء (إن وجد)
- عقود التأجير (إن وجد)
- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

### ➤ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية - إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك -، في حال نمى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

### ➤ الالتزامات المتعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

### ➤ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

### ➤ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.



معايير عالمية للتقييم العقاري  
International Standards Real Estate Valuation

## ١.٣ الملخص التنفيذي

بيانات العميل	
طالب التقييم	مؤسسة البيان الخيرية للتعليم
مستخدم التقرير	مؤسسة البيان الخيرية للتعليم
بيانات العقار	
نوع العقار	فندق
موقع العقار	المدينة المنورة - حي النقا
نوع الملكية	ملكية مطلقة
نطاق العمل	
الغرض من التقييم	التمويل
أساس القيمة	القيمة السوقية
فرضية القيمة	حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المُقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.
تاريخ المعاينة	الاستخدام الحالي
تاريخ التقييم	الاستخدام الحالي؛ الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
أساليب التقييم المتبعة	٢٥ / ١١ / ٢٠٢٢ م
عملة التقييم	٢٦ / ١١ / ٢٠٢٢ م
الافتراضات والافتراضات الخاصة	أسلوب التكلفة
معايير التقييم المتبعة	الريال السعودي
	-
	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم
التقرير	
الرقم المرجعي	-
نوع التقرير	سرد تفصيلي
تاريخ التقرير	٢٦ / ١١ / ٢٠٢٢ م
نسخة التقرير	نسخة أولية



## ١.٣ الملخص التنفيذي

### مصادر المعلومات والاستدلال علي الموقع

- عن طريق المستندات المقدمة من العميل (الصك – الرخصة) والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.
- الزيارة الميدانية وتم الاستدلال علي موقع العقار بواسطة دليل العميل ومطابقة الصك بالكروكيات والمخططات
- نحن نفترض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وإذا ظهر خلاف ذلك فلا مسؤولية علينا.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.

### تضارب المصالح والاستقلالية

- يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة وليس له اي علاقة بالعقار محل التقييم.

### الأستخدام والنشر

- تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.

### المسؤولية

- المقيم غير مسؤول عن اي طارئ اقتصادي يؤثر علي قيمة التقييم



## ١.٣ الملخص التنفيذي

### المشاركون في اعداد التقرير

مُعد التقرير	احمد بن حامد الحجيلي
رقم العضوية	١٢١٠٠٠٢٣٥٦
نوع العضوية	منتسب
التوقيع	.....
المراجع على التقييم	عابد بن سالم الجهلي
رقم العضوية	١٢١٠٠٠٩٤٩
نوع العضوية	منتسب
التوقيع	.....
المعتمد	بندر ضيف الله العمري
رقم العضوية	١٢١٠٠٠٢٧٠
نوع العضوية	اساسي زميل
التوقيع	.....

القيمة التقديرية للعقار في زمن التقييم	
القيمة	١٨١,٨٥٧,٠٠٠ ريال سعودي
القيمة (كتابة)	فقط مائة وواحد وثمانون مليون وثمانمائة وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

## ١.٤ موقع العقار على مستوى المدينة

### نبذه عن مدينة المنورة

المدينة المنورة هي أول عاصمة في تاريخ الاسلام، ثاني أقدس الأماكن لدى المسلمين بعد مكة. تقع المدينة المنورة غرب شبه الجزيرة العربية، وهي مقر إمارة منطقة المدينة المنورة حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم الدينية والتي أهمها المسجد النبوي، ومسجد قباء، ومسجد القبلتين بالإضافة الى مقبرة البقيع التي تعد المقبرة الرئيسية لأهل المدينة.



موقع العقار على مستوى المدينة

### بعد مناطق الجذب من العقار

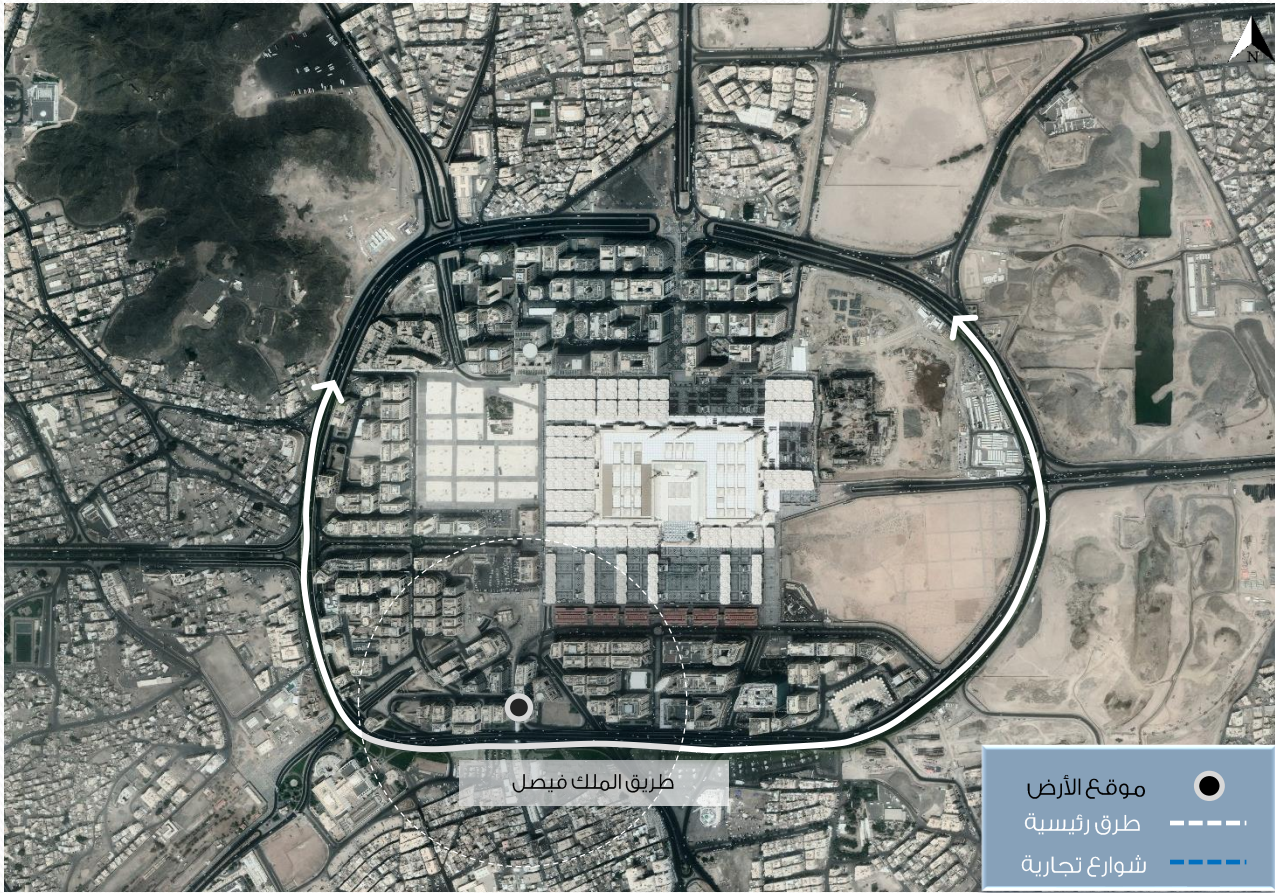
١١ كلم	المسجد النبوي	١٦ كلم	جبل أحد
١٣.٢ كلم	مسجد قباء	١٢ كلم	المطار



## ١.٥ موقع العقار على مستوى الأحياء

### نبذه عن حي النقا

تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة المدينة المنورة ، حيث تقع بالقرب من عدة طرق رئيسية كطريق الملك فيصل .  
كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية الحرم، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك فيصل، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فيصل، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق فيصل.



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء



## ١.٦ نطاق البحث

### نطاق البحث والاستقصاء:

✓ تم البحث والاستقصاء في منطقة العقار في مكاتب العقار والعروض المتوفرة والمؤشر العقاري لوزارة العدل وخبرتنا كمقيمين عقاريين وجمع المعلومات وتحليلها للوصول للقيمة التقديرية للعقار.

## ١.٧ المؤثرات على العقار

### المزايا

- ✓ يتميز العقار بموقعه بالقرب من الحرم.
- ✓ تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنى التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها.

### العيوب

❖ لا يوجد

### المخاطر

- المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة.
- المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء.
- المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية
- مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية.

### تضارب المصالح

❖ يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة وليس له اي علاقة بالعقار محل التقييم.

## ٢- معلومات العقار

٢.١ بيانات ومواصفات العقار

٢.٢ حدود واطوال العقار

٢.٣ الخدمات والمرافق

٢.٤ صور العقار



## ٢.١ بيانات ومواصفات العقار

معلومات العقار			
نوع العقار	فندق	اسم المالك	مؤسسة البيان الخيرية للتعليم
رقم الصك	-	تاريخ الصك	-
رقم الرخصة	٤٢٧١٥١٢	تاريخ الرخصة	١٤٤١/٠٥/٠٦ هـ
رقم القطعة	-	رقم المخطط	-
موقع العقار	<a href="https://goo.gl/maps/yTR7csoykNXFiZPs8">https://goo.gl/maps/yTR7csoykNXFiZPs8</a>	احداثيات العقار	٢٤.٤٦٤١٥٧ ° ٣٩.٦٠٧٤٤٩ °

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣ ٦١٣ م	مساحة المباني	٢٣ ٩,٤٩١ م
مساحة الأرض حسب التنظيم	- ٢٣ م	عدد الأدوار	١٦
طبيعة الأرض	مستوية	عمر المبنى	جديد
شكل الأرض	غير منتظمة	عدد المباني	١
مكونات العقار	عدد (١٦٨) غرفة فندقية بحمام خاص بالإضافة إلى عدد (١٢) جناح فندقية +		

نظام البناء			
الاستخدام	فندقية	عدد الادوار	-
نسبة البناء	-	معامل البناء	-

## ٢.٢ حدود وأطوال العقار

حدود وأطوال الأضلاع		
الجهة	الحد	طول ضلع الارض (م)
شمالي	شارع	٢٢.١٧٥
جنوبي	شارع	٢٥
شرقي	شارع	٢٢.١٧٥
غربي	شارع	١٨١.٧



صورة توضح حدود العقار

## ٢.٣ الخدمات والمرافق

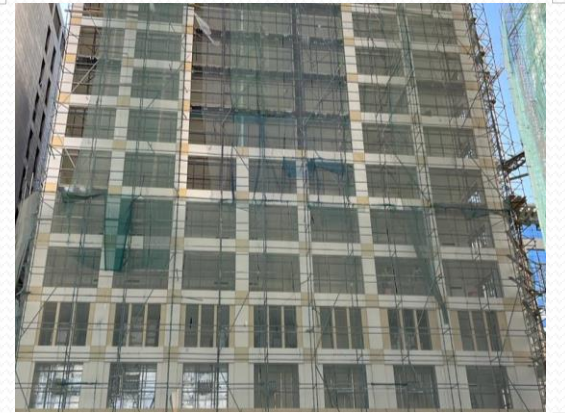
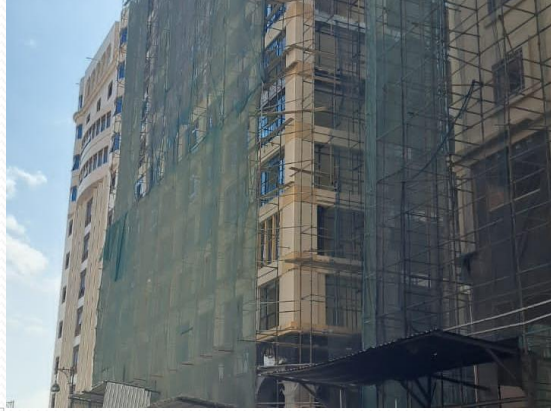
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	شبكة تصريف مياه	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	مدرسة	مركز شرطة	دفاع مدني	حديقة
✓	✓	✓	✓	-



## ٢.٤ وصف المبنى

مواصفات المبنى والخدمات			مواصفات العقار الخارجية	مواصفات المبنى
✓ هيكل خرساني مسلح □ هيكل حديد	□ هيكل خشبي □ حجر وطين	أعمال البناء الأساسية		
✓ أعمال سباكة داخلية	□ أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة		
□ داخلي	✓ خارجي	خزان المياه والصرف		
□ دهان □ حجر	□ دهان بروفایل □ مشغول حديد	السور الخارجي		
□ دهان ✓ حجر	✓ دهان بروفایل	واجهة المبنى		
✓ شبابيك المنيوم وزجاج □ شبابيك خشب		الشبابيك		
□ أبواب خشب ✓ أبواب زجاج □ باب حديد مزخرف	□ أبواب المنيوم □ باب سحب الكتروني	الأبواب الخارجية		
✓ رخام □ سيراميك اوبورسلان اوموزايكو		الممرات والدرج		
✓ أبواب خشب □ أبواب حديد	□ أبواب المنيوم	الأبواب الداخلية		
□ سقف خرساني ✓ سقف جبس	□ سقف معلق □ سقف معدني	الأسقف الداخلية		
✓ دهان □ ورق حائط	□ تلييس فقط □ طوب	الجدران الداخلية		
□ سيراميك □ موزايكو □ رخام	□ باركيه خشب □ موكيت ✓ بورسلان	الأرضيات الداخلية		
✓ عادي	□ تحكم آلي	نظام الإنارات		
✓ مؤثث	□ غير مؤثث	التأثيث		
—		ملاحظات ظاهرية أخرى		

## ٢.٥ صور العقار



## ٢.٥ صور العقار



## ٣- التقييم

٣.١ أساليب التقييم

٣.٢ التقييم

٣.٣ القيمة التقديرية للعقار

٣.٤ صلاحية المراجعة



## ٣.١ أساليب التقييم

### أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

#### ➤ أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.

#### ➤ أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

يتضمن كل أسلوب طرق مختلفة، يهدف اختيار أسلوب التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة ويعتمد الاختيار فيما يلي:

- أساس وفرضية القيمة
- نقاط القوة والضعف لأسلوب التقييم
- ملائمة كل طريقة للأصل
- توافر المعلومات اللازمة للطريقة

#### ➤ أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لأصل ، ومن ثم خصم الاهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبنى للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

### العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار

- الغرض من التقييم
- أساس القيمة
- استخدام العقار
- نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات.

### الأسلوب والطرق المستخدمة في التقييم

- أسلوب السوق \ طريقة المقارنات
- أسلوب الدخل \ □ طريقة رسمة الدخل
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة
- طريقة الأرباح
- طريقة القيمة المتبقية
- ✓ أسلوب التكلفة \ طريقة تكلفة الإحلال

## ٣.٢ التقييم

### ٣.٢.١ أسلوب التكلفة – (طريقة تكلفة الإحلال)

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، تعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل."

### ٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة)

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ تعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
المقارن	نوع المقارن	تاريخ العرض	المساحة	القيمة / م <sup>2</sup>	القيمة الاجمالية
مقارن ١	عرض	٢٠٢٢	٨٦٠ م <sup>2</sup>	٢٢٧,٦٧٤ ريال	١٩٥,٨٠٠,٠٠٠ ريال
مقارن ٢	صفقة	٢٠٢٢	٩٩٠ م <sup>2</sup>	٢٠٢,٨٤٨ ريال	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال
مقارن ٣	صفقة	٢٠٢٢	١,٠٨٠ م <sup>2</sup>	٢٢٢,٢٢٢ ريال	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال



صورة توضح موقع المقارنات

## ٣.٢ التقييم

## ٣.٢.١ أسلوب التكلفة – (طريقة تكلفة الإحلال)

## ٣.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

معايير الضبط	العقار محل التقييم		المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
	الحالة	نسبة الضبط	الحالة	نسبة الضبط	الحالة	نسبة الضبط	الحالة	نسبة الضبط
تاريخ الصفقة	-	٢٠٢٢/١١/٢ م	٢٠١٩/٢/٣ م	٢٠١٨/٤/٢٩ م	-	-	-	-
قيمة المتر للعقار	-	٢٢٧,٦٧٤ م / م	٢٠٢,٨٤٨ م / م	٢٢٢,٢٢٢ م / م	-	-	-	-
نوع المقارن	-	عرض	صفقة منفذة	صفقة منفذة	-	-	-	-
ظروف السوق	-	متشابهة	منخفضة	منخفضة	-	-	-	-
استخدام الأرض	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري	-	-	-	-
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	-	١١٣٨٣.٧-	٢٠٢٨٤.٨	٢٢٢٢٢.٢	-	-	-	-
قيمة المتر بعد التسوية	-	٢١٦,٢٩٠ م / م	٢٢٣,١٣٣ م / م	٢٤٤,٤٤٤ م / م	-	-	-	-
الموقع	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	ممتاز	-	-	-	-
سهولة الوصول	سهل	سهل	سهل	سهل	-	-	-	-
حيوية المنطقة	حيوية	حيوية	حيوية	حيوية	-	-	-	-
المنطقة المركزية	داخل المنطقة	داخل المنطقة	داخل المنطقة	داخل المنطقة	-	-	-	-
شكل الأرض	منتظم	منتظم	منتظم	منتظم	-	-	-	-
عرض الشارع	٣٢	٦٤	٣٠	٣٠	-	-	-	-
عدد الواجهات	٢	١	٢	١	-	-	-	-
المساحة (م)	٦١٣,٠٠٠	٨٦٠	٩٩٠	١,٨٠	-	-	-	-
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	٠٠ م / م	٧,٨١٠ م / م	٦,١١١ م / م	-	-	-	-
قيمة المتر بعد التسوية	-	٢١٦,٢٩٠ م / م	٢٣٠,٩٤٢ م / م	٢٥٠,٥٥٥ م / م	-	-	-	-
نسب التوزيع	-	٦٠%	٤٠%	٤٠%	-	-	-	-
قيمة المتوسط الموزون	-	-	٢٢٦,٠٧٠ م	-	-	-	-	-

٦١٣	مساحة الأرض ( م )
٢٢٦,٠٧٠	قيمة المتر المربع ( ريال / م )
١٣٨,٥٨٠,٩١٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات ( ريال )

## ٣.٢ التقييم

## ٣.٢.١ أسلوب التكلفة – (طريقة تكلفة الإحلال)

\* تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على ( رخصة البناء).

مكونات العقار	القيمة
مساحة الأرض	١١٣ م <sup>٢</sup>
مساحة المباني	٩,٤٩١ م <sup>٢</sup>

العنصر	المسطحات البنائية	تكلفة المتر	الإجمالي
تكلفة القبو ثاني	١١٢.٨٥	١,٨٠٠ ريال / م <sup>٢</sup>	١,٠٣,١٣٠,٠٠٠
تكلفة القبو اول	١١٢.٨٥	٣,٠٠٠ ريال / م <sup>٢</sup>	١,٨٣٨,٥٥٠,٠٠٠
تكلفة الدور الارضي	١١٢.٨٥	٤,٥٠٠ ريال / م <sup>٢</sup>	٢,٧٥٧,٨٢٥,٠٠٠
تكلفة الادوار المتكررة	٧,٢١٨.٣٦	٤,٥٠٠ ريال / م <sup>٢</sup>	٣٢,٤٨٢,٦٢٠,٠٠٠
تكلفة الميزانين والملحق العلوي	٤٣٤.٠٩	٢,٥٠٠ ريال / م <sup>٢</sup>	١,٠٨٥,٢٢٥,٠٠٠
الرسوم الفنية وأرباح المطور	١٠ %		٤,٠٠٩,١٩٦.٤٣٥
إجمالي التكاليف			٤٣,٢٧٦,٥٤٦.٤٤
عمر العقار		٠ سنة	
العمر الافتراضي للعقار		٤٠ سنة	
الإهلاك الفعلي		٠ %	
قيمة المبنى بعد خصم الاهلاك			٢١,٥٥٧,٠٧٦

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	١٣٨,٥٨٠,٩١٠
قيمة المباني	٢١,٥٥٧,٠٧٦
الإجمالي	١٨١,٨٥٧,٠٠٠



### ٣.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية للعقار في زمن التقييم	
القيمة	١٨١,٨٥٧,٠٠٠ ريال سعودي
القيمة (كتابة)	فقط مائة وواحد وثمانون مليون وثمانمائة وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

### ٣.٤ صلاحية المراجعة

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.  
تم التوصل الى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

## ٤- الملاحق

- ٤.١ مستندات العقار
- ٤.٢ هوية المقيم والسجل التجاري



## ٤.٢ هوية المقيم والسجل التجاري

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار  
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

بندر ضيف الله العمري  
BANDAR DHAIFALLAH ALAMRI

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل  
ID: 1047728637 رقم الهوية: 1047728637  
No: 1210000270 رقم العضوية: 1210000270  
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18

للتأكد من أحقية مزاوله المهنة  
ولمزيد من التفاصيل



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار  
Real Estate Valuation

احمد بن حامد الحجيلي  
AHMED HAMED ALHEJAILI

Membership Type: Associate Member فئة العضوية: منتسب  
ID: 1030204588 رقم الهوية: 1030204588  
No: 1210002356 رقم العضوية: 1210002356  
Exp: 31/12/2022 تاريخ الانتهاء: 1444/6/7

للتأكد من أحقية مزاوله المهنة  
ولمزيد من التفاصيل



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار  
Real Estate Valuation

عايد سالم الجهني  
AYED SALEM ALJOHANI

Membership Type: Associate Member فئة العضوية: منتسب  
ID: 1011316724 رقم الهوية: 1011316724  
No: 1210000494 رقم العضوية: 1210000494  
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18

للتأكد من أحقية مزاوله المهنة  
ولمزيد من التفاصيل





## ٤.٢ هوية المقيم والسجل التجاري

وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

شركة تسجيل فرع مؤسست

الرقم: ٤٦٥٠٢١٥٥٨٦  
التاريخ: ١٤٤١/٠٣/١٧ هـ

اسم التاجر: بندر ضيف الله بنين العمري  
رقم السجل المدني/بطاقة الأحوال: ١٠٤٧٧٢٨٦٣٧  
المركز الرئيسي: المدينة المنورة  
ص.ب: ٤٢٣١٤  
الهاتف: ٤٢٣١٤  
رسم سجل المركز الرئيسي: ٤٦٥٠٠٦٠٢٧٦  
الاسم التجاري للفرع: مكتب معايير عالمية للتقييم العقاري  
العنوان: ٦٨٠٢، الملك عبدالله بن عبدالعزيز، الرياض، ٤٨٣٤  
ص.ب: ٤٢٣١٤  
الهاتف: ١٤٨٣٩٠١٩٠  
النشاط: خدمات تقييم العقارات\*  
لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة

\*النشاط يتطلب الحصول على ترخيص من وزارة التجارة والاستثمار هيئة المقيمين المعتمدين

رأس المال: ٥٠٠٠ خمسة آلاف ريال فقط لا غير  
اسم المدير أو الوكيل المفوض: بندر ضيف الله بنين العمري  
الجنسية: سعودي  
رقم السجل المدني - الإقامة: ١٠٤٧٧٢٨٦٣٧  
سلطات المدير: يشهد مكتب السجل التجاري بمدينة المدينة المنورة بأنه تم تسجيل هذه المؤسسة بسجل مدينة المدينة المنورة وتنتهي صلاحية الشهادة في ١٤٤٦/٠٣/١٧ هـ بموجب الإيصال رقم: ٤٤٦٦٣٥ و تاريخ: ١٤٤١/٠٣/١٧ هـ

الختم:

مدير السجل التجاري: نيلف صالح الطسان  
التوقيع:

To Verify the information of this certificate visit <http://v.mci.gov.sa> على شهادة بالدخول

وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

المقر الرئيسي: المدينة المنورة

رقم الترخيص 1210000270 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

برخص بندر ضيف الله بنين العمري (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1047728637 لمزاولة المهنة

وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (88/3ق/42) وتاريخ 1442/4/21 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين  
أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة  
وزارة التجارة والاستثمار  
إدارة المهن الاستشارية

# شكرا جزيلًا

المدينة المنورة - طريق الملك عبد الله الدائري الثاني الشرقي. 📍

0148390190-0506310108 📞

[bunder55@hotmail.com](mailto:bunder55@hotmail.com) @



مكتب معايير عالمية للتقييم العقاري  
بترخيص رقم : ١٢١٠٠٠٢٧٠  
تاريخ الانتهاء ١٤٤٤/٠٦/٠٧ هـ  
سجل تجاري ٤٦٥٠٢١٥٥٨٦